

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.¹ Bidang perumahan dan permukiman tumbuh dan berkembang berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan dan permukiman tersebut diatur oleh pemerintah dalam suatu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang dimaksudkan untuk memberi arahan bagi pembanguann perumahan dan permukiman. Adanya pembangunan ekonomi sudah tentu menimbulkan perubahan sosial kemasyarakatan dalam mencapai keadilan dan keajahteraan masyarakat umum.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat peghuninya serta aset bagi

¹ Andi Hamzah dkk, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 1.

pemilikinya.² Perumahan merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan permukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan peghidupan masyarakat.

Salah satu aspek yang sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan rumah, khususnya untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah adalah ketersediaan pendanaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan situs Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) saat ini menjadi alternatif pilihan yang banyak diminati masyarakat. Dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara kredit, atau setidaknya sudah dapat menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu.

Di Indonesia, dikenal dua jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) non subsidi. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan dan persyaratannya diatur oleh pemerintah bersama pihak bank. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi umumnya ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sedangkan Kredit

² Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hal. 183.

Pemilikan Rumah (KPR) non subsidi adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan dan ketentuannya diatur oleh pihak bank yang diperuntukkan kepada seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank penyedia Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut.

Saat ini bank yang tetap konsisten dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhitung sejak tahun 1976 adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN). PT. Bank Tabungan Negara (BTN) ini merupakan salah satu bank yang mendapatkan tugas untuk menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan data pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN), jumlah debitur atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) selalu meningkat setiap tahunnya.

Zaman era globalisasi saat ini, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berkembang dengan banyak jenisnya dan permintaannya yang semakin meningkat. Berkembang serta meningkatnya permintaan akan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga tidak lepas dari andil para pihak yang terdapat dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di dalam program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat 3 pihak yang terlibat. Para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (*developer*) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditur. Secara singkat hubungan para pihak diatas dalam transaksi pengadaan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah konsumen (debitur) sebagai pembeli, membeli rumah dengan pengembang (*developer*) dengan cara membayar uang muka (sebagian dari total harga rumah) sebesar 30% dari harga jual rumah secara keseluruhan, sedangkan sisa 70% konsumen meminjam/kredit melalui bank (kreditur), oleh bank

pinjaman/kredit konsumen tersebut kemudian disalurkan/dicairkan kepada pengembang sebagai pelunasan pembelian rumah. Jadi, pihak debitur hanya tinggal membayar angsuran atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut kepada pihak bank (kreditor).

Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.³ Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank. Itikad baik nasabah diperoleh bank dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dalam dunia perbankan kelima factor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis*.⁴

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian dasarnya yaitu perjanjian kredit.

³ Muchdarsyah Sinungan MZ., Dasar-dasar dan Tehnik Manajemen Kredit, Penerbit Bina Aksara, Jakarta, 1987, hal. 12.

⁴ Supramono, G. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta, hal.158.

Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang. Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu.

Sesuai dengan sifat dari benda yang yang dijaminakan tersebut, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan. Dengan demikian maka diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut.⁵

Perjanjian kredit antara bank (kreditur) dengan nasabah (debitur) mengandung hak dan kewajiban para pihak. Pihak kreditur berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur dan berhak menerima uang itu pada waktu yang diperjanjikan, sedangkan pihak debitur mempunyai hak dan kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditur.

Kenyataannya, pada praktiknya perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada saatnya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Pada hakikatnya masyarakat yang meminjam pada bank adalah yang ekonominya

⁵ Fauzi, Ahmad. 2010. *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol 2, No 3: Inovatif, hal. 88.

lemah, mungkin saja pada suatu waktu terjadi bencana atau hal-hal di luar perkiraan yang menyebabkan mereka tidak dapat membayar kembali hutangnya pada bank⁶. Dengan kata lain, debitur kesulitan mengembalikan pinjaman atau hutangnya pada bank. Dalam kondisi ini, tercipta apa yang disebut dengan kredit macet. Pada bank, kredit macet tidak hanya akan merugikan para pemilik saham bank tersebut, tetapi juga akan merugikan para pemilik dana yang sebagian besar adalah anggota masyarakat, dari berbagai lapisan dan tingkat kehidupan, yang dapat meresahkan masyarakat, bahkan merusak sendi perekonomian suatu negara. Bisa dibayangkan jika terjadi kredit macet yang cukup besar, maka bank tersebut akan lumpuh bahkan terancam tidak mampu memenuhi semua kewajiban keuangannya karena perusahaan dilikuidasi (*insolvable*) dan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangannya, terutama kewajiban jangka pendeknya (*illiquid*), karena sebagian besar dana masyarakat yang ditiptkan pada bank, tertahan di tangan para debitur bank.

Pengertian dari kredit macet itu sendiri adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Hal ini terutama disebabkan oleh kegagalan pihak debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pokok kredit beserta bunga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian kredit.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Atau dapat disebut wanprestasi. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa: a. Tidak melakukan

⁶ <http://www.hukum123.com/trik-menyelesaikan-kredit-bermasalah-di-bank/>, diakses Jumat 14 November 2018 pukul 11.00.WIB.

apa yang disanggupi akan dilakukannya. b. melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat. d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Debitur KPR di PT Bank Tabungan Negara Cabang Klaten yang melakukan wanprestasi ada 12 debitur: 1) Margaret, 2) Endang Widiati, 3) Budi Utomo, 4) Suyamto, 5) Sulistiyono, 6) Purnomo, BA, 7) Sri Handikin, 8) Kasmularsih, 9) Tri Marsono, 10) Puji Astuti, 11) Sudarno, 12) Samuel .

Terjadinya kredit bermasalah dapat disebabkan oleh berbagai faktor, dapat disebabkan oleh kesengajaan dari pihak bank atau pihak debitur maupun faktor ketidaksengajaan sehingga menyebabkan debitur mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya.

Jumlah perumahan debitur wanprestasi PT Bank Tabungan Negara adalah sebagai berikut 1) Perumahan Glodogan Indah, 2) Perumahan Graha Mulia, 3) Perumahan Citra Merbung Indah, 4) Perumahan Griya Pakis Earth, 5) Perumahan Pesona Merapi Asri, 6) Perumahan Puri Utama Danguran, 7) Perumahan Griya Taman Srago, 8) Perumahan Taman Anggrek Srago, 9) Perumahan Cemara Hijau 2, 10) Perumahan Graha Mulia, 11) Perumahan Klaten Kencana, 12) Perumahan Griya Prima.

Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, melakukan wanprestasi atas kredit rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara, permasalahan debitur wanprestasi sudah tidak asing lagi bagi pihak bank yang membiayai kredit rumah tersebut, akhir dari permasalahan debitur wanprestasi

adalah penyitaan tanah beserta rumah yang menjadi jaminan atas kredit rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (BTN). Karena pihak bank sendiri tidak mau rugi atas wanprestasi debitur maka dilakukan lelang terhadap rumah yang sebelumnya milik debitur yang sudah disita oleh pihak bank karena tidak bisa memenuhi tugasnya.

Jadi yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan dimuka umum atau penjualan barang dimuka umum dengan perantara kantor lelang. Bila telah terjadi sita eksekusi, undang-undang mengatur dan memerintahkan untuk segera mengadakan penjualan barang sitaan. Cara penjualan dengan perantara Kantor Lelang dan penjualan dilakukan terbuka untuk umum, atau biasa disebut penjualan umum.

Pasal 201 sampai dengan Pasal 205 HIR mengatur tata cara bagaimana pelaksanaan harus dilakukan apabila secara bersamaan diajukan untuk melaksanakan 2 putusan atau lebih terhadap orang yang sama.⁷ Bila pelaksanaan putusan dilakukan terhadap orang yang sama, maka untuk penyitaan ini hanya di buat satu berita acara (pasal 201 HIR, pasal 219 RBG).

Peraturan petunjuk pelaksanaan lelang selain diatur dalam HIR dan RBG, juga telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 yang telah diadakan perubahan dengan Peraturan Menteri Keuangan No.150/PMK.06/2007 yang sebagaimana telah dilakukan perubahan yang kedua dalam Peraturan Menteri Keuangan No.61/PMK.06/2008 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perubahan- perubahan ini dilakukan sebagai penyesuaian terhadap masalah-masalah lelang yang semakin berkembang.

⁷ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, Bandung: Alumni, 1986, hal.101.

Semakin banyak permasalahan atau perkara yang diputus oleh pengadilan, semakin banyak pula permasalahan eksekusi yang mesti dilaksanakan. Dalam proses pelaksanaan lelang pun banyak terjadi masalah misalnya: adanya perlawanan dari pihak debitur karena kekurangan kredit yang belum terbayarkan hanya kurang sedikit, adanya praktik kecurangan antara pihak pelelang, perumahan belum dikosongkan, jika menang lelang atas perumahan-perumahan tersebut masih juga harus mengajukan surat permohonan pengajuan pengosongan ke pengadilan yang tentunya akan sangat merepotkan.⁸

Berdasarkan uraian yang telah penulis kemukakan diatas maka penulis tertarik untuk membahas dan menuangkannya dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul **“PELAKSANAAN LELANG TERHADAP PERKARA WANPRESTASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KLATEN (Studi Kasus di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara)”**

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Pembatasan masalah dimaksudkan untuk menentukan ruang lingkup penelitian sehingga kajian dapat dilakukan secara terarah dan fokus pada sasaran yang akan dikaji agar penulis terhindar dari perluasan masalah serta menyimpang dari pokok permasalahan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

⁸ Amin, 2017, Membeli Rumah Secara Lelang, dalam <http://rumahpantura.com/membeli-rumah-secara-lelang/> diakses Jumat 14 November 2018 pukul 11.10.WIB.

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten?
2. Bagaimana pelaksanaan lelang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akibat debitur wanprestasi pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian dilaksanakan dengan tujuan agar dapat memberikan kegunaan yang jelas. Tujuan dilakukannya penelitian dan penulisan skripsi ini yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akibat debitur wanprestasi pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah pengetahuan dan memperluas wawasan konsep tentang praktek di pekerjaan hukum, khususnya mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, untuk menambah wawasan dan pengetahuan kelak setelah memasuki dunia kerja khususnya di perbankan, sehingga ilmu tersebut dapat diterapkan dengan baik dalam bidang pekerjaannya.
- b. Bagi masyarakat, penulisan sekripsi ini diharapkan dapat menambah pengetahuan masyarakat tentang proses penanganan kredit macet dan pemenuhan hak-hak para pihak.
- c. Bagi kalangan praktisi hukum (hakim, advokat/pengacara maupun konsultan hukum) hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan masukan dalam menjalankan profesi mereka masing-masing.
- d. Bagi pihak lain, dapat digunakan sebagai pembanding atau juga sebagai bahan bacaan untuk menambah pengetahuan mengenai pengaruh tingkat pendapatan masyarakat terhadap potensi terjadinya wanprestasi atau bahkan di pelelangan.

E. Kerangka Pemikiran

Perjanjian kredit menjadi dasar hukum bagi pihak- pihak dalam hal ini pihak bank dan nasabah. Perjanjian kredit menimbulkan hubungan hukum antara debitor dan kreditor dalam perjanjian kredit, dimana seiring bejalannya kredit akan menimbulkan dua kemungkinan, yaitu perjanjian berjalan lancar (pada saat jatuh tempo prestasi terpenuhi/lunas), atau perjanjian tidak berjalan lancar (pada saat jatuh tempo debitor tidak dapat memenuhi prestasi). Ketika prestasi tidak terpenuhi maka terjadilah wanprestasi sehingga perlu adanya upaya hukum yang di lakukan oleh kreditor (bank) untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian kredit berupa penjualan dibawah tangan jika itu lebih

menguntungkan kedua belah pihak atau dengan melakukan eksekusi hak tanggungan tentunya dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perjanjian kredit antara pihak kreditor dan debitor, sehingga nantinya eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dan pemenuhan pihak-pihak dalam perjanjian dapat terpenuhi.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ialah salah satu bentuk kredit consumer. Pemberian fasilitas ini ditujukan untuk konsumen yang membutuhkan rumah digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga, atau rumah tangga, tetapi tidak ditujukan untuk kepentingan yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa dimasyarakat.⁹ Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan pelunasan kredit (utang) debitur kepada bank yang dibebani hak tanggungan.¹⁰

Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ada beberapa masalah yang memang sering terjadi dan menjadi dasar dari pelaksanaan hukum akibat debitur wanprestasi tersebut. Salah satunya adalah masalah kredit macet dan berujung pada lelang rumah tersebut karena debitur tidak bisa memenuhi tugasnya.

⁹ Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Mandar Maju, hal.229.

¹⁰ Urip Santoso, 2004, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hal.230.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis yaitu suatu penelitian yang menekankan pada peraturan-peraturan hukum yang berlaku serta dalam hal ini penelitian dilakukan dengan berawal dari penelitian terhadap data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer lapangan.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan penelitian deskriptif. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Jadi dalam penelitian ini penulis akan memberikan diskripsi dan gambaran mengenai pelaksanaan lelang perumahan akibat debitur wanprestasi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Cabang Klaten.

3. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi PT Bank Tabungan Negara Cabang Klaten, alasan memilih lokasi pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Klaten karena lokasi tersebut merupakan bank yang fokus terhadap pembiayaan perkreditan dan terkait dalam permasalahan yang diteliti yaitu mengenai Pelaksanaan Lelang Perumahan Akibat Debitur Wanprestasi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah :

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian yaitu di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten. Data yang diambil berkaitan langsung dengan penelitian yang diangkat oleh penulis.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari Bank Tabungan Negara Cabang Klaten, melainkan dari buku-buku yang berkaitan dengan penelitian yang diangkat oleh penulis.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Disini penulis melakukan pengamatan langsung di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten untuk memperoleh gambaran yang lebih nyata tentang penelitian.

b. Wawancara

Penulis mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara langsung baik kepada karyawan ataupun pihak bank yang bersangkutan di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten.

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca buku-buku, surat kabar, dan majalah yang bersangkutan dengan pembuatan laporan. Dalam hal ini penulis

mengupayakan buku-buku yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas.

6. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman dalam melakukan pembahasan serta menganalisa data penelitian, maka penulis menyusun sistematika penulisan penelitian hukum (skripsi) sebagai berikut :

BAB I berisi pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II berisi tinjauan pustaka yang menguraikan tentang tinjauan tentang kredit, tinjauan tentang perjanjian kredit, tinjauan tentang kredit pemilikan rumah (KPR), tinjauan tentang kredit macet, tinjauan tentang jaminan kredit, tinjauan tentang hak tanggungan, dan tinjauan tentang lelang.

BAB III berisi hasil penelitian dan pembahasan yang menguraikan dan membahas tentang pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten serta pelaksanaan lelang perumahan akibat debitur wanprestasi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara Cabang Klaten.

BAB IV berisi penutup yang menguraikan tentang kesimpulan serta saran dari hasil penelitian.